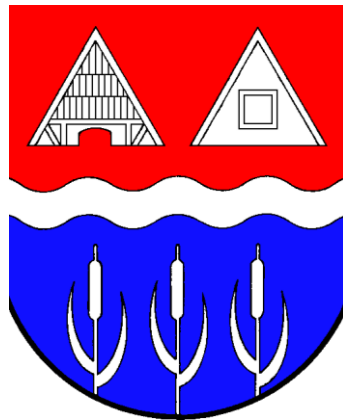


BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6
DER GEMEINDE WATTENBEK
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE
FÜR DAS GEBIET „LURUP“



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
2.1.	Rechtsgrundlagen	3
2.2.	Verfahrensablauf	4
3.	Lage des Plangebietes	5
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	6
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplan	7
4.3.	Landschaftsplan	7
4.4.	Bebauungsplanung	8
5.	Planung	8
5.1.	Planungskonzept	8
5.2.	Ziele und Zweck der Planung	9
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
5.4.	Alternativenprüfung	9
6.	Planinhalt und Festsetzungen	10
7.	Umweltbelange	10
8.	Immissionsschutz	11
9.	Verkehrerschliessung und technische Infrastruktur	12
10.	Kosten	13
11.	Sonstige Massnahmen und Hinweise	13

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Auf der Fläche des Plangebietes, das die Grundstücke Reesdorfer Weg 18 bis 22 umfasst, wurde durch die Flächeneigentümer bereits seit einiger Zeit die Entwicklung einer Wohnbebauung vorgesehen. Hierzu ist bereits im Jahre 2021 ein Bauantrag eingereicht worden, der die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 6 weitgehend einhielt. Hinsichtlich einzelner Aspekte (Baugrenzen) mussten seinerzeit jedoch Befreiungen beantragt werden, denen seitens der Bauaufsichtsbehörde auch entsprochen wurde. Das Vorhaben wurde insgesamt mit Bescheid vom 16.11.2021 genehmigt.

Infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Krieges in der Ukraine einhergehend mit den Zins- und Baupreissteigerungen hat sich das ursprüngliche Konzept als derzeit nicht mehr umsetzbar herausgestellt.

Die Eigentümer der Fläche sind nunmehr mit neuen Bebauungsvorstellungen an die Gemeinde herangetreten, die die Schaffung von Wohnungen als zu 100 % gefördertem Wohnraum sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte mit 3 Gruppen vorsieht.

Abweichend von den bisherigen Überlegungen, die entsprechend der Festsetzungen des B-Planes Nr. 6 eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorsahen, sind nunmehr -den Rahmenbedingungen des Vorhabens und der Zielsetzung folgend, geförderten Wohnungsbau umzusetzen- drei Vollgeschosse vorgesehen. Die Gebäude sollen dabei mit einem Flachdach umgesetzt werden.

Ausgehend von der bisherigen -nicht mehr für die Umsetzung vorgesehenen Vorhabenplanung- ist auch hinsichtlich der aktuellen Bebauungsvorstellungen absehbar, dass neben der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auch die im bestehenden B-Plan festgesetzten Werte für die Grund- und Geschossflächenzahl nicht ausreichend sind und geringfügig überschritten werden würden.

Im Interesse der Flexibilität in der Umsetzung insbesondere hinsichtlich der Errichtung einer Kindertagesstätte im Anschluss an wohnbauliche Nutzungen wird abweichend von der im B-Plan festgesetzten offenen Bauweise eine abweichende Bauweise erforderlich.

Eine Überschreitung insbesondere der festgesetzten Geschossigkeit sowie der Grund- und Geschossflächenzahl im Rahmen einer Befreiung von diesen Festsetzungen ist nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde nicht möglich, da es sich hier um Grundzüge der Planung handelt.

Ergänzend zu den Änderungen soll die Gesamtausnutzung des Grundstückes durch die Begrenzung einer maximalen Anzahl der Wohneinheiten auf 36 Wohnungen weitergehend gesteuert werden.

Den beschriebenen Sachverhalten folgend wird dementsprechend die Änderung des bestehenden B-Planes Nr. 6 hinsichtlich der beschriebenen Festsetzungen erforderlich.

Die aktuellen Bebauungsüberlegungen wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.03.2023 vorgestellt und dort ausdrücklich begrüßt. Vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfes an gefördertem Wohnraum und an Betreuungsplätzen für Kinder in der Gemeinde Wattenbek und der näheren Umgebung, hat die Gemeinde beschlossen, die Änderung des B-Planes möglichst zügig umzusetzen.

Die Änderung des B-Planes erfolgt dementsprechend als textliche Änderung der betroffenen Festsetzungen und insofern als unselbständige Änderung. Die von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen der Ursprungsplanung bleiben wirksam.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 6 der Gemeinde Wattenbek wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb eines bereits bebauten Bereiches. Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um die zu erarbeitende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Die Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ermöglicht keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

2.2. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde am 09.05.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wattenbek gefasst. Hierbei wurde auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie auf die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) und auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung verzichtet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wattenbek hat am 12.09.2023 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 6 gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Auf der Grundlage der Entwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.10.2023 an der Planung beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 02.11.2023 bis einschließlich 04.12.2023.

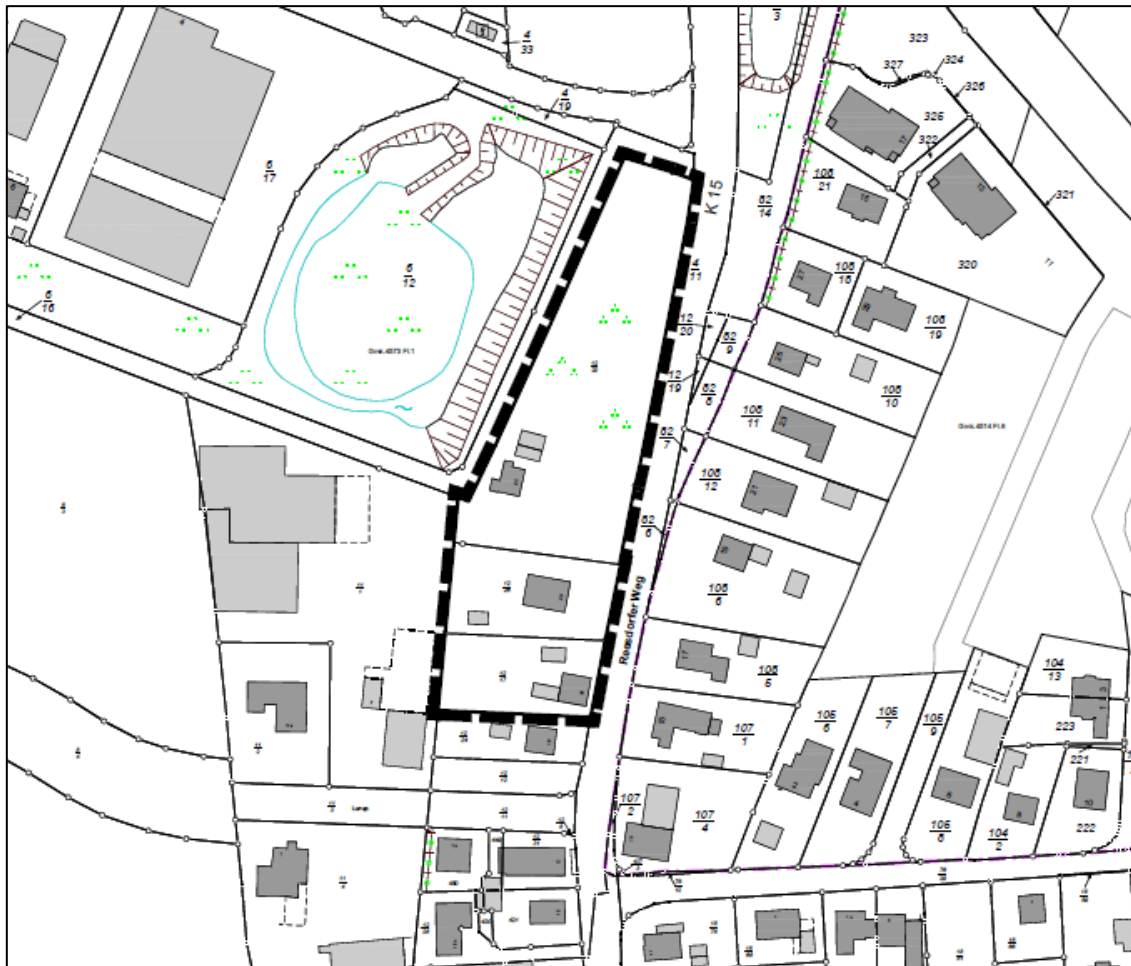
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wattenbek hat in ihrer Sitzung am 05.12.2023 die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Wattenbek von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 befindet sich am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Brügge westlich des Reesdorfer Weges (Kreisstraße K 15). Es umfasst einen nordöstlich gelegenen Teilbereich des B-Planes Nr. 6 als Ursprungsplanung.



Lage des Plangeltungsbereiches innerhalb des Gemeindegebietes (Quelle: Digitaler Atlas Nord)



Lageplan des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

Zu diesem Zeitpunkt existierten 1.300 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis ca. 2036 195 Wohneinheiten entstehen können.

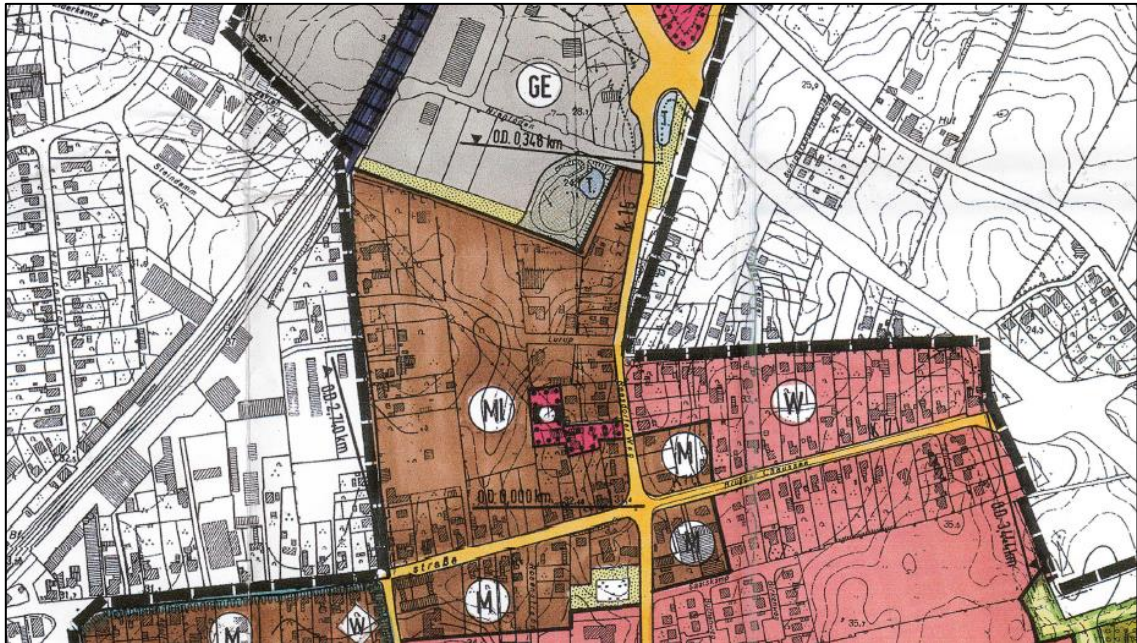
Die vorliegende Entwicklung mit 35 Wohneinheiten fügt sich in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen ein. Durch die Planung erfolgt die Aktivierung einer Potentialfläche der Innenentwicklung und es wird ein Angebot für ein derzeit sehr stark nachgefragtes Marktsegment (Sozialwohnungen, kleinere Wohneinheiten in Mehrfamilienhausbebauung) geschaffen.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) konkretisiert die Aussagen des LEP aus vorangegangenen Fassungen trifft aber keine weitergehenden Aussagen als die bereits beschriebenen.

Die Planung entspricht insofern den Zielen der Raumordnung.

4.2. Flächennutzungsplan

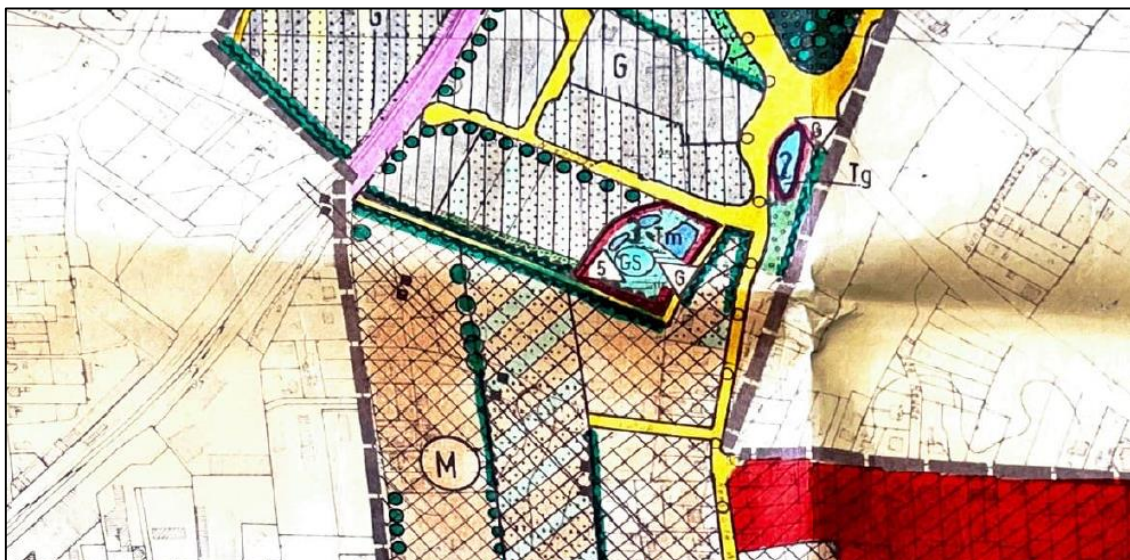
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wattenbek wurde am 30.05.2002 wirksam. Er stellt für die Flächen des Plangebietes ein Mischgebiet dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3. Landschaftsplan

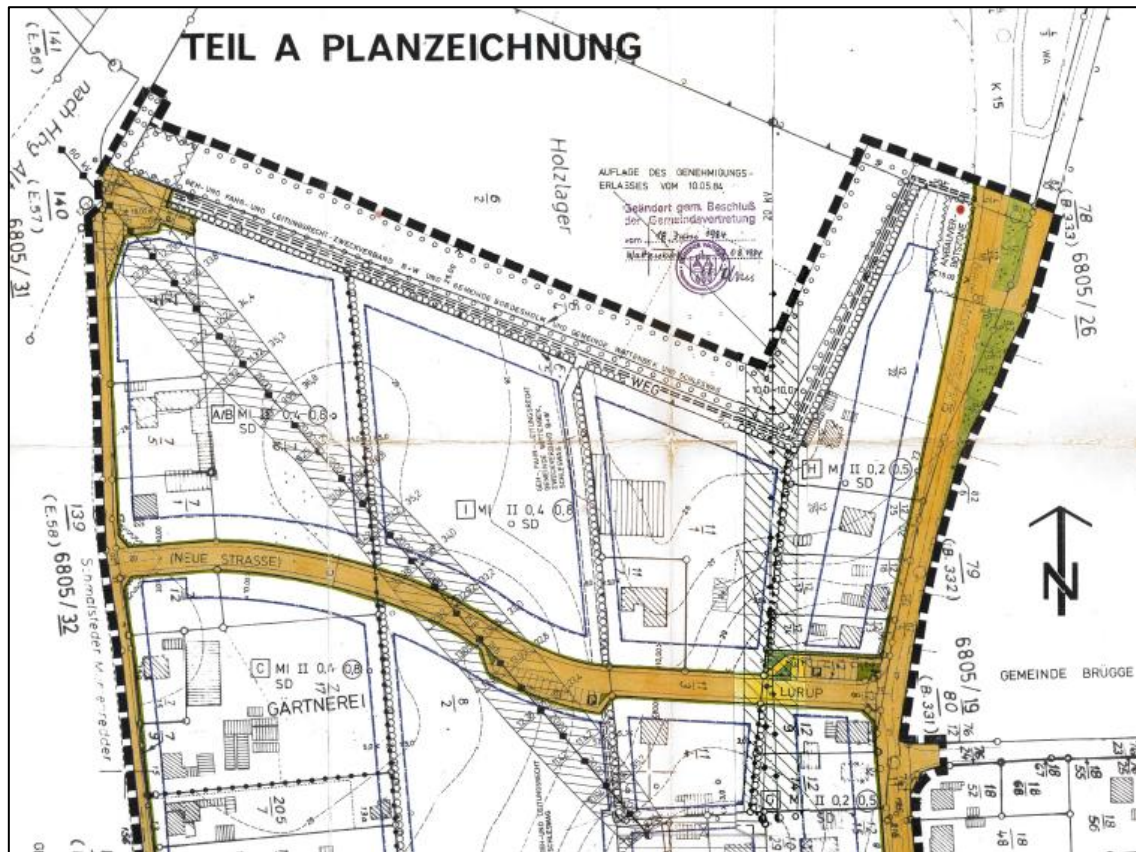
Der Landschaftsplan der Gemeinde aus dem Jahre 1997 stellt in seiner Entwicklungskarte den gesamten Plangebungsbereich als gemischte Baufläche dar.



Auszug aus dem Landschaftsplan

4.4. Bebauungsplanung

Für die Fläche des Plangebietes und die südwestlich daran anschließenden Flächen gelten die Festsetzungen des B-Planes Nr. 6, der am 20.09.1984 rechtskräftig wurde.



Auszug aus dem B-Plan Nr. 6

Der vorliegende Plangeltungsbereich umfasst weitestgehend das Teilgebiet H der Ursprungsplanung. Der B-Plan setzt als Art der Nutzung ein Mischgebiet fest. Der B-Plan entwickelt sich in seinen Festsetzungen aus den Darstellungen des F-Planes.

Zum Maß der Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zudem wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert, die im Norden die Anbauverbotszone zur K 15 berücksichtigt.

Nordwestlich an das Plangebiet abgrenzend haben der B-Plan Nr. 7 und weitere Änderungen Gewerbegebiete festgesetzt. Mit diesen Planungen wurden im nördlichen Bereich des B-Planes Nr. 6 Sichtdreiecke festgesetzt, die für eine 20,0 m und später 10,0 m tiefe Annäherungssicht vorgesehen waren. Beide Sichtfreihaltbereiche werden heute nicht mehr angewandt. Insofern sind sie für die vorliegende Planung nicht relevant.

5. PLANUNG

5.1. Planungskonzept

Der vorliegenden Planänderung liegen Bebauungsüberlegungen des Grundstückseigentümers zugrunde, die im Folgenden beschrieben werden.

Vorgesehen ist die Schaffung von Wohnungen als zu 100 % gefördertem Wohnraum sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte mit 3 Gruppen. Zum Zwecke der Bebauung sind drei bestehende Einfamilienhäuser abzubauen, die sich im südlichen und zentralen Bereich des Plangebietes befinden.

Abweichend von den bisherigen Überlegungen, die entsprechend der Festsetzungen des B-Planes Nr. 6 eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorsahen, sind nunmehr -den Rahmenbedingungen des Vorhabens und der Zielsetzung folgend, geförderten

Wohnungsbau umzusetzen- drei Vollgeschosse vorgesehen. Die Gebäude sollen nach wie vor mit einem Flachdach umgesetzt werden.

Die Gebäudehöhe verändert sich durch das dritte Vollgeschoss nicht. Durch die Beschränkung auf ein Flachdach reduziert sich die machbare Gebäudehöhe gegenüber der Ursprungsfestsetzungen, die auch ein steileres Satteldach zulässt.

Die vorgesehen Kindertagesstätte mit 3 Gruppen soll in eingeschossiger Bauweise und mit Flachdach an ein bestehendes Wohngebäude angebaut werden.

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Reesdorfer Weg und im Norden an den Nienröden als öffentliche Verkehrsflächen. Insofern ist die Erschließung von dort vorzunehmen.

Die privaten Stellplätze für die geplanten Nutzungen sollen in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück selbst untergebracht werden. Hierbei ist es Zielsetzung der Gemeinde, im Zuge der Umsetzung des wohnbaulichen Vorhabens einen Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit zu erreichen.

5.2. Ziele und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Planänderung sollen den in Kapitel 1 ausgeführten Erwägungen folgend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen geschaffen werden.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele sind zusammengefasst:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht, dass eine Bebauung in nicht unerheblichem Umfang ermöglicht. Da die veränderten Festsetzungen eine nur geringfügige Erweiterung der bereits zulässigen und im Übrigen auch genehmigten baulichen Nutzung ermöglichen, ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich des Maßes der Nutzung. Diese werden als städtebaulich verträglich angesehen.

Durch die Planung werden bei Umsetzung der aktuellen Planungsvorstellungen des Flächeneigentümers die Voraussetzungen dafür geschaffen, einer dringenden Nachfrage nach sozial gefördertem Wohnungsbau und nach Betreuungsplätzen für Kinder nachkommen zu können. Auch vor diesem Hintergrund werden die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten als verträglich und vertretbar angesehen.

5.4. Alternativenprüfung

Wesentlicher Anlass der Planung ist die Schaffung von geringfügig erweiterten Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der Ursprungsplanung. Insofern ist die Planung an den Standort gebunden; eine Prüfung alternativer Standorte entfällt insofern.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Bei der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes geht es vorrangig um die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung.

Dies umfasst zunächst die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die von zwei auf drei zulässige Vollgeschosse erhöht wird. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der Zielsetzung innerhalb der Flächen des Plangebietes sozialen Wohnungsbau umzusetzen. Im sozialen Wohnungsbau sind keine großen Terrassen zulässig, daher macht ein Staffelgeschoss keinen Sinn, wohl aber die effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen, um eine möglichst große Anzahl an Wohnungen zu schaffen.

Einhergehend mit der im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift erfolgenden Vorgabe, dass ausschließlich Flachdächer zulässig sind, reduziert sich die machbare Gebäudehöhe gegenüber der Ursprungsfestsetzungen, die auch ein steileres Satteldach zulässt, selbst wenn auf die drei Vollgeschosse noch ein Staffelgeschoss aufgesetzt werden würde. Insofern wird auf weitergehende Regelungen zur Gebäudehöhe verzichtet.

Zugunsten weitergehender Nutzungsmöglichkeiten werden die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 auf 0,25 und die Geschossflächenzahl von 0,50 auf 0,60 erhöht. Beide Werte liegen noch erheblich unterhalb der in Mischgebieten zulässigen Größenordnung und sind städtebaulich vertretbar.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden. Dies dient der Berücksichtigung der weitergehenden Flächenversiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen.

Für das Plangebiet wird gegenüber der bisherigen offenen Bauweise eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche dürfen Gebäude auch mit Gebäudelängen über 50,0 m errichtet werden. Diese Planänderung erfolgt im Interesse der Flexibilität in der Umsetzung insbesondere hinsichtlich der Errichtung einer Kindertagesstätte im Anschluss an wohnbauliche Nutzungen.

Ergänzend zu den Änderungen soll die Gesamtausnutzung des Grundstückes durch die Begrenzung einer maximalen Anzahl der Wohneinheiten auf 36 Wohnungen weitergehend gesteuert werden. Diese Größenordnung wird seitens der Gemeinde auch hinsichtlich des sich daraus ergebenden Stellplatzbedarfes als städtebaulich verträglich angesehen. Die Festsetzung erfolgt im Verhältnis zur Grundstücksgröße, wobei je angefangene 185 m² Grundstücksgröße maximal 1 Wohneinheit zulässig ist. Hieraus ergibt sich bei einer Gesamtgrundstücksgröße von 6.571 m² die maximale Anzahl von 36 WE. Mit der Festsetzung wird der Umsetzung weitgehende Flexibilität gewährt.

Weitere Festsetzungen erfolgen nicht bzw. sind nicht erforderlich. Klarstellend erfolgt der Hinweis, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 innerhalb ihres Geltungsbereiches die im Ursprungsplan in zeichnerischer Form getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl), zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse und zur Bauweise sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform ändert.

Die übrigen, in der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B der Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 6 als Ursprungsplanung getroffenen Festsetzungen sind von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht betroffen und behalten ihre Rechtsgültigkeit bzw. Wirksamkeit auch für die vorliegende Planänderung.

7. UMWELTBELANGE

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher unterliegen die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. Damit ist auch kein Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich. Darüber hinaus ist kein Umweltbericht zu erstellen.

Es sind allerdings die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) sowie des allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und besonderen (§ 44ff. BNatSchG) Artenschutzes.

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht innerhalb des Plangeltungsbereiches der Änderung eine nur geringfügige Erweiterung der bereits zulässigen und im Übrigen auch genehmigten baulichen Nutzung.

Da die Fläche des Plangebietes bereits für die zuletzt genehmigte Bebauung für die Umsetzung vorbereitet und freigeräumt wurde soweit eine bestehende bauliche Nutzung nicht noch ausgeübt wird, ergeben sich keine weitergehenden Auswirkungen auf Umweltbelange sowie die Belange des Artenschutzes.

Ein Eingriff in bestehende Knicks wird durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Die im B-Plan Nr. 6 als Ursprungsplanung festgesetzten Baufelder halten einen ausreichend großen Abstand zum Knickfuß angrenzender Knicks ein, der im nördlichen Bereich ca. 5,0 m beträgt.

Sofern tatsächlich ausgleichspflichtige Eingriffe in die vorhandenen Knicks im Zuge der Umsetzung von Planungen erforderlich werden, sind diese auf der Ebene der Genehmigungsplanung abzuarbeiten.

Belange des Artenschutzes beim Abriss von Gebäuden sind im Rahmen der Umsetzung durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen hat

- für Gebäude- und Gehölzbrüter ein etwaiger Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeiten, d. h. nicht zwischen dem 1. März und 31. August zu erfolgen;
- für gebäudebewohnende Fledermäuse ein etwaiger Gebäudeabriss nur bei Nichtbelegung geeigneter Quartiere im Zeitraum zwischen dem 1. Dezember und dem 29. Februar zu erfolgen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Hinsichtlich möglicher, auf das Plangebiet einwirkender Lärmimmissionen sind zunächst angrenzende gewerbliche Nutzungen zu betrachten. Vorliegend handelt es sich um ein festgesetztes Mischgebiet, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. D.h., dass diese Nutzungen aufeinander Rücksicht nehmen und verträglich zueinander gestaltet werden müssen. Innerhalb des Plangebietes und angrenzend bestehen bereits Wohnnutzungen während in anderen Bereichen innerhalb des Ursprungsplanes gewerbliche Nutzungen überwiegen. Insgesamt ist innerhalb des Planbereiches eine verträgliche Nutzungsmischung gegeben.

Das nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet hat auf Grund der als Puffer dienenden Flächen für die Regenrückhaltung einen ausreichend großen Abstand zum Plangebiet, so dass mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm nicht zu rechnen ist. Auch hier war bei der Entwicklung und Bebauung des Gewerbegebietes auf das angrenzende Mischgebiet Rücksicht zu nehmen.

Ein in der Vergangenheit zu dem am dichtesten an das Plangebiet heranrückenden Metallbaubetrieb erstelltes Schallgutachten hat belegt, dass die relevanten Emissionswerte an dem südwestlich des Betriebes gelegenen, dichter an den Betrieb heranrückenden und auch durch Wohnnutzungen geprägten Bereich eingehalten bzw. unterschritten werden. Daher ist für das vorliegende Plangebiet, das sich in größerer Entfernung befindet, auf jeden Fall davon auszugehen, dass von dem Metallbaubetrieb keine schädlichen Lärmeinwirkungen zu erwarten sind.

Der westlich des Plangebietes gelegene Betrieb muss wie bereits ausgeführt in seiner Tätigkeit auf angrenzende Nutzungen Rücksicht nehmen und insgesamt mischgebietsverträglich sein. Hiervon wird seitens der Gemeinde auch ausgegangen. Der Betrieb übt als Bauunternehmen keine klassischen Tätigkeiten auf seinem Grundstück aus. Die Tätigkeiten beschränken sich auf das Be- und Entladen von Lkw in den Morgen- und Nachmittags- bzw. frühen Abendstunden und die entsprechenden Fahrgeräusche. Diese Tätigkeiten finden in der Tageszeit statt.

Der in der Stellungnahme beschriebene und ggf. auch in der Nachtzeit erfolgende Notdienst findet nach Kenntnis der Gemeinde 2- bis 3-mal im Jahr statt und ist auch nach TA-Lärm als seltenes Ereignis einzustufen.

Immissionskonflikte des Betriebes mit der jetzt bereits bestehenden Wohnbebauung sind der Gemeinde nicht bekannt geworden.

Insgesamt werden auf Grund der beschriebenen Sachverhalte weitergehende Ermittlungen und Untersuchungen wie z.B. die Erstellung einer Schallprognose als nicht erforderlich angesehen

Hinsichtlich möglicher Einwirkungen durch Verkehrslärm ist der Verkehr auf dem Reesdorfer Weg zu betrachten. Hier handelt es sich um eine innerörtliche Haupteinfahrtsstraße, die eine gewisse Verkehrsbelastung aufweist. Da die gefahrenen Geschwindigkeiten jedoch bei 50 km/h für Pkw und 30 km/h für Lkw begrenzt sind, wird davon ausgegangen, dass erhebliche und damit zu berücksichtigende Belastungen durch Verkehrslärm nicht gegeben sind. Weitergehende Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Die stärker befahrene, nördlich des Plangebietes verlaufende L 49 weist einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet auf.

Vom Plangebiet ausgehende, für angrenzende Nutzungen relevante Belastungen sind nicht erkennbar. Die durch die Bebauung entstehende zusätzliche Verkehrsbelastung ist im Verhältnis zu bereits bestehenden Verkehrsmengen nicht erheblich.

Vom Plangebiet im Übrigen ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit bei Abrisstätigkeiten und Neu- oder Erweiterungsbauten und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

Insgesamt werden durch die vorgesehene Nutzung innerhalb des Plangebietes keine Lärmkonflikte entstehen. Diese Annahme wird auch dadurch gestützt, dass für die ursprünglich beabsichtigte Wohnbebauung erst vor kurzer Zeit eine Baugenehmigung ausgesprochen wurde, ohne dass Hinweise oder Auflagen zu möglichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt sind.

9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Verkehrerschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Reesdorfer Weg und im Norden an den Nienröden als öffentliche Verkehrsflächen. Insofern ist die Erschließung von dort vorzunehmen.

Die privaten Stellplätze für die geplanten Nutzungen sollen in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück selbst untergebracht werden. Hierbei ist es Zielsetzung der Gemeinde, im Zuge der Umsetzung des wohnbaulichen Vorhabens einen Stellplatzschlüssel zu erreichen, der oberhalb des für sozialen Wohnungsbau geforderten Stellplatzschlüssels von 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit liegt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich außerhalb der freien Strecke der K 15. Die 15,0 m tiefe Anbauverbotszone zur K 15 ist entsprechend der Festsetzungen der Ursprungsplanung zu den überbaubaren Flächen zu berücksichtigen.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein weist auf folgendes hin:

„Bei Ihren Planungen bitte ich darauf zu achten, dass die Sichtverhältnisse der Straße Nienröden auf die K 15 ausreichend sind. Gegen eine Einrichtung von Parkplätzen innerhalb der Anbauverbotszone bestehen dann keine Bedenken.“

Weitergehende Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung im öffentlichen Raum sind nicht erforderlich.

Technische Infrastruktur

Im Reesdorfer Weg sind alle erforderlichen Leitungen vorhanden, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Gemeinde Wattenbek. Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Für die Löschwasserversorgung sollen die Trinkwasserleitungen genutzt werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Wattenbek angeschlossen und abgeleitet. Zuständig ist der Abwasserzweckverband Bordesholmer Land.

Bei einer künftigen Bebauung soll mindestens 50% des anfallenden Regenwassers von Verkehrsflächen, Parkplatzflächen und Dachflächen innerhalb der Grundstücksflächen der vorliegenden B-Planänderung versickert werden. Das dies möglich ist, wurde im Rahmen eines Bodengutachtens nachgewiesen. Ein Neuanschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal wird insofern nicht erforderlich. Die bestehende Anschlussleitung kann weiterverwendet werden.

Da sich in unmittelbarer Umgebung zudem umfangreiche Rückhalteflächen befinden, kann davon ausgegangen werden, dass das anfallende Regenwasser schadlos abgeleitet werden kann.

Ebenso wird davon ausgegangen, dass weitergehende Maßnahmen oder Ermittlungen auf der Ebene der Bauleitplanung auf Grund der bereits bestehenden Baurechte und der beschriebenen Sachverhalte nicht erforderlich werden.

Die Gemeinde Wattenbek ist an die Netze der Telekom Deutschland GmbH und der Stadtwerke Neumünster angeschlossen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist zu Erschließungsmaßnahmen auf folgendes hin:

„Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen.
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH ... so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der SH-Netz AG sichergestellt.

Die Schleswig-Holstein Netz AG weist in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

„Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir, aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Bereich der Elektromobilität und Wärmeversorgung, Aussagen zur elektrischen Versorgung, beispielsweise benötigte Grundstück-flächen für das Stellen einer oder mehrerer Transformatorenstation(en) erst nach Bekanntgabe der benötigten Leistung treffen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich in dem markierten Bereich in Betrieb befindliche Versorgungsleitungen zur Versorgung der vorhandenen Bebauung befinden.

Wir bitten Sie, unsere ausführende Partnerfirma, die SWN Stadtwerke Neumünster GmbH, frühzeitig in etwaige, die Versorgungsleitungen betreffenden Planungen mit einzubinden.“

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Rendsburg (AWR). Die Müllentsorgung soll über ein Unterflursystem erfolgen, das dem Reesdorfer Weg zugeordnet vorgesehen ist.

10. **KOSTEN**

Der Gemeinde entstehen bei der vorliegenden Bauleitplanung keine Kosten im Rahmen der Aufstellung der Planung. Da die Planung in Verbindung mit dem konkreten Vorhaben eines Grundstückseigentümers steht, werden anfallende Planungskosten durch den Investor getragen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

11. **SONSTIGE MASSNAHMEN UND HINWEISE**

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder

den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Der Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde) weist auf folgendes hin:

„Grundsätzlich gilt: Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2, BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich nach heutigem Kenntnisstand (Stand 11/2023) keine Altablagerungen und keine Altstandorte.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren.

...

Seit dem 01.08.2023 gilt übergangslos die neue Mantelverordnung mit der neuen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Das bedeutet, dass die Analytik entsprechend von LAGA/DepV auf ErsatzbaustoffV/DepV um-gestellt und der Parameterumfang der neuen BBodSchV beachtet werden muss.

Für nicht wieder auf dem Flurstück verwendete Bodenmengen gilt:

Anfallender humoser Oberboden ist gemäß §6 und § 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mindestens auf die in Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Verordnung aufgeführten Stoffe zu analysieren und zu entsprechend verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1 Tabelle 3 zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten (vgl. §8 BBodSchV und §§ 14 und 16 EBV).

Nach Paragraph 1a Absatz 2 Baugesetzbuch soll mit „Grund und Boden [...] schonend und sparsam“ umgegangen werden. Diese Grundsätze sind insbesondere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Um Bodenschutz schon im Vorfeld der Bauleitplanung zu berücksichtigen wurde vom Land Schleswig-Holstein der Leitfaden „Bodenschutz beim Bauen“ entwickelt (Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen (landsh.de)).

Der Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen orientiert sich in seiner Gliederung an den Abläufen von Bauprojekten von der Planung bis zur Umsetzung und Nachsorge. Er führt mit einer Übersicht ein, in der die Gründe für den Bodenschutz erläutert.“

Wattenbek, den

.....
- Der Bürgermeister -